سرد سريع لجهود الإصلاح الحاصلة
في أعمال أمانة السجل العقاري والمساحة
خلال الفترة الممتدة من العام 1993 ولغاية العام 2010

بيروت في 19 أيلول 2011

نبذة تاريخية

وصل وضع الدوائر العقارية ودوائر المساحة مع نهاية العام 1992 إلى وضع مزر للغاية كان يتهدد الثروة العقارية وجهود أعمال المساحة في لبنان. فمراكز دوائر المساحة ومباني أمانات السجل العقاري كانت قد تعرضت لتخريب في مختلف المناطق اللبنانية وهي كانت تحتاج إلى ترميم وتأهيل من الداخل والخارج وكانت تشكو من تبعثر موجوداتها ومستنداتها. هذا بالإضافة إلى ما كانت تعانيه من نقص كبير في التجهيزات هذا فضلاً عن النقص الكبير في الكادر البشري والكفاءات وعناصر الشباب مما كان يستحيل على الدوائر العقارية ودوائر المساحة تأدية مهامها بكفاءة من جهة أولى ولا الحفاظ على أملاك اللبنانيين وثرواتهم العقارية من جهة ثانية لما كان يتهدد المستندات من أخطار متزايدة لضياعها وتمزقها أو حتى سرقة البعض منها.

ومع عودة الأمن مطلع العام 1993 وتأليف حكومة الرئيس الحريري الأولى، وجدت وزارةُ المالية نفسَها بما فيها إدارة الشؤون العقارية، وسط ركام مادي ومعنوي، وهي كانت شبه عاجزة عن النهوض وإكمال المسيرة في مجال عملها بالوتائر المطلوبة من دون اعتماد برنامج إصلاحي عصري وحقيقي والتقدم على مسارات تنفيذه. ومما جعل المسألة أكثر حراجة آنذاك أن المشكلات كانت سلسلةً مترابطةً تتطلب حلولاً كاملة وشمولية. ذلك أنّ كل أمر من أمور مديرية الشؤون العقارية ودوائر المساحة كان يشكل أولوية تتوجب معالجته وحل إشكالاته في مُناخاتٍ أقل ما يقال فيها أنها كانت غير

ملائمة، ولاسيما في ظل وضع كان يتميز بقصور شديد في الإمكانات والكفاءات البشرية المدربة والكفوءة وضمور في الإمكانات المالية وعدم توفر التجهيزات اللازمة للقيام بتلك النقلة والقفزة النوعية نحو المكننة الشاملة لكل من الدوائر العقارية ودوائر المساحة.

لقد كانت دوائر المديرية بشقيها في الدوائر العقارية والمساحة مهجَّرةً من معظم أبنيتها كما كانت مكاتبُها مدمَّرةٌ ووسائلُ عملها من سجلات ومحفوظات وخزائن مبعثرة أو لحق بها التلف أو التمزق. كذلك فقد كان الجهاز البشري مُحْبَط وغير قادر على تلبية معالجة وضع تلك الدوائر بطريقة فعالة ولا قادر أيضاً على تلبية ما يحتاجه الاقتصاد والمواطنون من خدمات تزداد الحاجة إلى تطويرها وتحسينها لتحقيق الاندفاعة المطلوبة على مسار النمو والتنمية المناطقية. كذلك فقد شكل تقلص عددُ الموظفين وتدني مستويات كفاءاتهم ومهاراتهم بفعل عامل الزمن وعدم التدريب وتوقف التعيين عوامل أساسية في الوصول إلى ذلك الحائط المسدود الذي كان ينبغي اختراقه.

من جهة اخرى، فقد استفاقت الإدارة على أنظمة وأساليب عمل وتجهيزات قبعت مدة طويلة في حالة ركود لا بل فإنها تراجعت وغدت عاجزة عن مواجهة المتطلبات الجديدة للعلاقات الاقتصادية وتوسع العمران وعن مجاراة التطور التكنولوجي واكتساب المهارات الفنية الذي انقطعت عنه وعلى الأقل طوال سبعة عشر عاماً من الحرب الداخلية.

في خضم تلك الحالة المأساوية كان على وزارة المالية أن تعيد لملمة إدارة الدوائر العقارية ودوائر المساحة المبعثرة وتجميع شتاتها.وكان عليها أن تتحقق بدايةً من الخراب اللاحق بها. كما كان عليها أن تحدد رؤياها المستقبلية وتحدد أولوياتها وان تحزم أمرها وتتخذ التدابير السريعة **لاختصار زمن العودة إلى المستقبل.** كذلك فقد كان عليها أن تضع المخططات اللازمة وأن تعمل على الاستعانة بالموارد البشرية والتنظيمية والإدارية اللازمة للعمل والعمل على تدريبها لمواجهة التطور المرتقب للشأن العقاري على مختلف الصعد القانونية والاقتصادية والتكنولوجية واللوجستية والمعرفية.

ولإعطاء صورة عما آلت إليه أحوال المديرية وحال العاملين فيها والخدمات التي كانت تؤديها فإن الحصول على إفادة عقارية لأي عقار من العقارات، وهذا أبسط مثال عن حقيقة ما وصلت إليه حال الأمور، يحتاج إلى أربعة أو خمسة أيام على أقل تقدير وكانت هذه الإفادة تخضع لمزاجية الموظف هذا فضلاً عن الاضطرار إلى "دفع إكرامية لازمة له للتعجيل بالحصول على تلك الإفادة، أما المعاملات الأخرى كالبيع والتأمين ووضع الإشارات على الصحيفة العقارية كالدعاوى والحجز والتأمين وغيرها فكانت مواعيد إنجازها تتخطى السقف الزمني المعقول ليصبح تاريخ الإنجاز مفتوحاً وغير محدود". هذا فضلاً عن ضياع الملفات والإخفاء المقصود لبعضها الآخر لدى بعض الموظفين وفي المستودعات بقصد الابتزاز.

كذلك الأمر بالنسبة إلى الحصول على خريطة مساحة حيث كانت الملفات غير منظمة وناقصة وقسم كبير من الخرائط تالف وقسم آخر كان يحتاج إلى ترميم وقسم آخر كان ضائعاً. هذا بالإضافة إلى النقص الكبير في عدد الموظفين وتقدم أكثرهم في العمر وعدم وجود أية تجهيزات جديدة أو متطورة في مختلف دوائر ومصالح المساحة في مختلف المحافظات.

بإختصار كانت الأوضاع في الدوائر العقارية والمساحة الشاهد الأبرز على الدمار والخراب والأضرار الذي ألحقته الحروب الداخلية المتعاقبة بالدولة ومؤسساتها وفي بنيان الدولة وبنيتها.

انطلاقاً من الواقع المتردي، وعلى مسار معالجة الإرث الثقيل من الإهمال والخراب والفوضى الذي ورثته وزارة المالية في جميع مصالحها ودوائرها وخصوصاً العقارية منها والمساحة، فقد قامت الوزارة وبتشجيع ودعم كبيرين من الرئيس رفيق الحريري وذلك منذ مطلع العام 1993 بحمل لواء التطوير والتجديد والترميم والتجهيز حيث تبين للوزارة ولوزير الدولة للشؤون المالية آنذاك الرئيس السنيورة عمق الهوة التي تفصل لبنان عن غيره من الدول الأخرى في هذا المجال. حيث أن هذه الدول كانت تسبق لبنان

كثيراً في مجال تطور العمل في دوائر المساحة والدوائر العقارية واستخدام التطور التكنولوجي والمعلوماتي للحصول على إنتاجية أفضل بسرعة فائقة ودقة متناهية وبالتالي خدمة المواطنين والاقتصاد الوطني بكفاءة أعلى. هذا مع العلم بأن لبنان كان يعتبر من بين الأوائل والمتقدمين جداً حتى بداية الحرب اللبنانية حيث كان يسبق الآخرين ولاسيما في نظام السجل العقاري من حيث دقته والآليات والأنظمة المتبعة فيه آنذاك. لكن العالم كان يتقدم من حولنا وبقي لبنان ولأسباب فرضتها ظروف الحرب الداخلية تراجع لبنان وأصبح السبق للآخرين ولاسيما في مجال المكننة والتطوير واعتماد الأساليب المستندة إلى انظمة معلوماتية متطورة التي عمدت إلى اعتمادها كثير من الدول الأخرى.

وعلى ذلك، فقد بادر المسؤولين إلى العمل وفق خطة شاملة مبرمجة وضعت لتطوير العمل في دوائر المساحة والعقارية وإدخال نظم المعلوماتية الحديثة إلى جميع المصالح والدوائر والأقسام التي تتضمنها وذلك بالتعاون مع البنك الدولي بدءاً من العام 1995 حيث تم التفاوض في ضوء الدراسات المكثفة التي جرى إعدادها من أجل تبرير الحصول على قروض ميسرة لتمويل مشروع طموح في كل من الدوائر العقارية والمساحة. وعلى ذلك، فقد تم البدء بتحضير الكادر الفني وتجهيزه وتأمين DATA (داتا المعلومات) لكي يتمكن العاملين في مديرية الشؤون العقارية والمساحة ومستشاريهم من تنفيذ هذه الخطة وهو ما تطلب جهوداً كبيرة في جمع وتطوير وإدخال تلك المعلومات وحفظها ومعالجتها.

<u>أولاً: أمانات السجل العقاري:</u>

تمت المباشرة بتحضير الكادر البشري والفني لإطلاق ورشة الإصلاح والتحديث في أمانات السجل العقاري وذلك منذ مطلع العام 1993 أي تاريخ أولى حكومات الرئيس الشهيد رفيق الحريري وبدأ العمل بالتعاون مع البنك الدولي ومع الدولة الكندية من خلال برنامج التعاون الموقع معها. كما جرى الإعداد والتحضير للتعاون مع شركات متخصصة حيث صرفت فترة تحضير مضنية تم خلالها الإعداد لتلزيم تنفيذ عمل الإصلاح هذا، والذي رسا على شركة كندية Crc Soggma لإجراء عملية مكننة كاملة

للسجل العقاري. وهذا الأمر الذي تمّ في العام 1998، لكن هذا العمل في هذا البرنامج الإصلاحي الطموح في الدوائر العقارية توقف مع عزوف الرئيس الحريري عن تشكيل الحكومة في نهاية العام 1998، وبالتالي تجميد ذلك البرنامج لغاية نهاية العام 2000 حيث بقي الوضع على حاله خلال هاتين السنتين ولم يتحقق فيهما تنفيذ أي من مشاريع الإصلاح والتطوير التي كان قد جرى الإعداد لها.

في نهاية العام 2000 وعودة الرئيس فؤاد السنيورة كوزير للمالية آنذاك، عادت عجلة العمل للتحرك مع حكومة الرئيس الحريري مجدداً وتم استئناف برامج التطوير والمكننة حيث تمكنت أمانة السجل العقاري وعلى مدى أربع سنوات وحتى العام 2004 من إنجاز مكننة كاملة لجميع المعاملات التي تتضمنها أعمال هذه الأمانة. فأصبحت الإفادة العقارية تسلم لطالبها "بكبسة زر" وأصبحت عملية مكننة جميع معاملات البيع والتأمين والحجز والإشارات وغيرها ممكننة، حيث يتم فيها انتقال المعاملة من موظف إلى آخر وتدقيقها وتوقيعها عن طريق الحاسوب. وعلى ذلك، فقد أصبح هناك التزاماً بالمواقيت والمدد الزمنية التي تحدد عملية انتقال المعاملة من موظف إلى آخر مما أدى إلى انتظام العمل داخل الأمانة وتقصير المدد الزمنية لإنجاز المعاملات بنسب كبيرة جداً. ولقد وفّر هذا الجهد سهولة في مراقبة جميع أعمال الأمانة وعمل الموظفين فيها. ولقد اقتضى ذلك أيضاً ترميم السجلات العقارية التي تعرض قسم لا بأس منها إلى التلف والضياع. وبالتالي جرى العمل على ترميمها وتصويرها ومكننتها وتنظيم المستودعات وترتيبها مما أدى إلى تحسن الأداء وسرعة في توفير جميع المستندات التي قد يطلبها المعنيون بالأمر لاستخدامها في معاملاتهم.

وقد أدى استخدام المكننة إلى إنشاء مصنف هجائي مركزي على أساس معلوماتي أصبح مرجعاً للأفراد والمحاكم والهيئات الرسمية للإستعلام عن ملكية الاشخاص مما إنعكس على سهولة تطبيق القوانين ولا سيما قانون تملك الأجانب وشكل مورداً للخزينة ومرجعاً يستعين به عدد كبير من الهيئات والمؤسسات الرسمية والخاصة في إعداد الدراسات المالية والإقتصادية. ولقد أدت المكننة أيضاً إلى ربط جميع المعلومات العقارية وعمليات

البيع والتملك خصوصاً للأجانب بمديرية الشؤون العقارية حيث يتم الحصول على إفادات نفي ملكية للأجانب عند طلب أحدهم تملك عقارات في لبنان مما أدى إلى ضبط هذه العمليات والمساحات المتملكة ضمن المحافظات وتحسين الرقابة عليها مما وفر الضوابط اللازمة للتقيد بتطبيق قانون تملك الأجانب إن من حيث المساحات المتملكة أو هوية الأشخاص أو المهل الزمنية.

وعلى ذلك، فقد أصبح ممكناً عقب ذلك عملية تأمين حصول المواطن على عدد من المعاملات في هذه المديرية عبر البريد دون الاضطرار إلى الانتقال إلى مبنى المديرية والتقدم بطلب الخدمة من الموظف مباشرة وهو ما أسهم في تعزيز مستويات الشفافية والفعالية الإنتاجية في هذه المديرية.

بناءً على ما تقدم، فقد تم إنجاز الأعمال التالية:

أ – حفظ وترميم وإعادة تكوين ما تلف أو تمزق من الصحائف العقارية والتثبت من إكتمال وسلامة ملفات ما يقارب 2،5 مليون عقار في جميع الأمانات من شتى النواحي القانونية والإدارية وتصوير جميع الصحائف العقارية على ميكروفيلم تحفظ حالياً في خزنات آمنة في مصرف لبنان (8539 ميكروفيلم) ويجري تيويم المعلومات دورياً.

ب –إنجاز وإتمام جميع المعاملات العقارية وجميع العمليات التي كانت عالقة ومتوقفة بسبب الاحداث والحروب أو بسبب نقص في المستندات التي يتوجب توفرها بحيث تم بفترة لا تزيد عن ثلاث سنوات إصدار سندات ملكية لحوالي 20,000 معاملة تشمل البيع والتأمين والإنتقال وخلافه.

ت –إنجاز وتأسيس ما يزيد عن 500,000 صحيفة عقارية جديدة للعقارات التي كانت لا تزال محاضر تحديد وتحرير موجودة في مستودعات أمانة السجل العقاري بشكل عشوائي وغير منظم والتي كانت تختفي في بعض الحالات وتضيع في حالات أخرى، فنظمت لها صحائف عقارية مستقلة جديدة وأصبحت الإفادات العقارية تصدر بالإستناد إلى هذه الصحائف الجديدة مما أدى إلى حفظ

الحقوق والملكيات بعد أن كان بعضاً من هذه الحقوق والملكيات مهدداً بالضياع من قبل.

ث –مسح ضوئي (Scanning) للميكروفيلم وحيث تم تحويلها إلى صور رقمية (Digital Images) يمكن الاطلاع عليها من أجهزة الحاسوب.

ج –تحويل الصحائف العقارية إلى قاعدة معلومات رقمية تحفظ فيها المعلومات العقارية في ذاكرة الحاسوب (حوالي الثلاثة ملايين ونصف المليون صحيفة عقارية).

ح –تصميم وتنفيذ أنظمة المعلومات اللازمة لإدارة المعاملات العقارية اليومية والتقارير الإدارية في أمانات السجل العقاري والمديرية وفقاً للتالي:

1- نظام تسجيل معلوماتي موحد ومتكامل في أمانات السجل العقاري يتيح إمكانية إدخال المعاملات العقارية يومياً، واحتساب الرسوم، وطباعة أوامر القبض، وتحديث الصحيفة العقارية، والمصادقة على المعاملات، واستخراج التقارير الدورية للإدارة عن العمليات العقارية في جميع الأمانات العقارية بحيث تتم كل تلك الوظائف بطريقة الكترونية ومضبوطة.

2- نظام معلوماتي مركزي في مديرية الشؤون العقارية يتيح إمكانية جمع مختلف المعلومات من أمانات السجل العقاري وتصنيفها على أسس تحددها المديرية، ووضع تلك المعلومات في تصرف الدوائر المختصة لاعتمادها في شتى الأغراض بما فيها أعمال التخطيط والتنمية.كما يتم في هذا النظام إدخال طلبات نفي الملكية وما شابهها، ومعالجتها الكترونياً في كل مراحلها.

خ –تقديم وتركيب أجهزة الحاسوب مع البرامج اللازمة لمديرية الشؤون العقارية وكل الأمانات التابعة لها وفقاً لدفتر الشروط.

د – تدريب موظفي مديرية الشؤون العقارية على إدارة واستخدام النظام المعلوماتي الجديد، بما يمكنهم من التعامل مع مقتضيات الإدارة الحديثة وبالتالي تلبية الخدمات التي يطلبها المواطنون من الإدارة.

ذ – تدريب الموظفين الفنيين على تقنيات النظام المعلوماتي الجديد، بما يمكنهم من إدارته وصيانته. وفي هذا الإطار، فقد تم إرسال بعثة فنية إلى كندا حيث تم تدريبها على التقنيات الحديثة في مجال صيانة قاعدة المعلومات وتطويرها.

ر – صيانة الأجهزة التي يتم تركيبها وذلك وفقاً للمواصفات المحددة في دفتر الشروط.

لقد كان من نتيجة إنجاز أعمال المكننة في جميع الأمانات أن بدأ المواطن وكذلك جميع المعنيين بالشؤون العقارية يلمسون الإيجابيات الكبيرة التي وفرتها أعمال المكننة والتي تتركز في:

1 – سند ملكية ممكنن ومطبوع ومغلف بغلاف بلاستيكي لاصق.

2 – إفادة عقارية ممكننة.

3 – الحصول على هذين المستندين في ذات النهار وعند إنجاز أي عملية عقارية أو لدى طلب الإفادة العقارية عبر إدارة البريد "LibanPost" بحيث انتفت بنتيجة ذلك الحاجة إلى علاقة مباشرة ما بين الإدارة والمواطن في ما خص الإفادة العقارية أو المصنف الهجائي بحيث يتم إنجازها وتقديمها إلى صاحب العلاقة بسرعة فائقة.

ويبيّن الجدول التالي الفوائد التي تحققت بنتيجة تطبيق النظام الجديد إن على صعيد موظفي مديرية الشؤون العقارية أو على صعيد المواطنين أو على صعيد الاقتصاد الوطني.

وصف المهمة	قبل تنفيذ مشروع المكننة	بعد تنفيذ مشروع المكننة
إدخال المعاملات اليومية	عمل يدوي مضني يستغرق الكثير من الوقت ويبقي المجال مفتوحاً للأخطاء اليدوية.	إدخال واستخراج المعلومات بشكل سريع والتثبت الالكتروني من صحتها.

وصف المهمة	قبل تنفيذ مشروع المكننة	بعد تنفيذ مشروع المكننة
احتساب الرسوم وإصـــدار أوامر القبض	عمل يدوي مضني يستغرق الكثير من الوقت ويبقي الباب مفتوحاً للأخطاء وإلحاق الخسارة بالخزينة مع صعوبة ضبط هذه الأخطاء.	الاحتساب التلقائي للرسوم بناءً على لائحة معلوماتية موحدة للرسوم، وكذلك طباعة أوامر القبض على نماذج حديثة تسهل عملية الدفع في الخزينة أو المصارف وضبطها لاحقاً.
قرار أمين السجل العقاري	يتطلب اللجوء للمعاملة الورقية لاتخاذ القرار المناسب بقبولها أو رفضها، مما يزيد من صعوبة عملية التدقيق في المعاملة ويطيل من الوقت اللازم لإنجازها.	الاستعانة بقاعدة المعلومات التي تحتوي على جميع تفاصيل المعاملة، مما يتيح لأمين السجل اتخاذ قراره بشكل سريع ودقيق.
تحديث الصحيفة العقارية	التدوين اليدوي لكم كبير من المعلومات الموجودة على الصحيفة العقارية، مما يستغرق أياماً عدة وفي بعض الأحيان أسابيع.ومن شأن ذلك أن يؤدي إلى أخطاء جوهرية على الصحيفة، ناهيك عن الوقت الهائل الذي تتطلبه العملية لإنجازها.	إدخال المعلومات على الصحيفة الالكترونية بشكل منهجي وسريع، والاستعانة بقاعدة المعلومات للتدقيق التلقائي للمعلومات تفادياً للأخطاء.
إصدار سند الملكية	عملية يدوية تستغرق أياماً وأحياناً أسابيع قبل أن يحصل عليه صاحبه. مع ما يستتبع ذلك من عدم شفافية في العلاقة بين المواطن والموظف المعني.	طباعة فورية استناداً لقاعدة المعلومات الممكننة بحيث يستطيع صاحب السند تسلمه مباشرة عند إتمام العملية.

وصف المهمة	قبل تنفيذ مشروع المكننة	بعد تنفيذ مشروع المكننة
إصدار الإفادة العقارية	عملية يدوية كانت تستغرق أياماً وأسابيع مع احتمال تضمنها أخطاء كثيرة جراء النقل اليدوي وابتزازاً من الموظفين.	طباعة فورية استناداً لقاعدة المعلومات الممكننة وعلى ورق غير قابل للتمزق.
التقـــــارير الدوريـــــة والإحصاءات	عمل شاق وشبه مستحيل، نظراً لوجوب تجميع وتحليل كم هائل من المعلومات الورقية مع ما تتطلبه من وقت وجهد وما قد تحتويه من أخطاء.	استخراج إحصائيات عن العمليات العقارية دورياً وكلما كان ذلك ضرورياً مع إمكانية طبع تلك المعلومات طباعة فورية استناداً لقاعدة المعلومات الممكننة. كما أن هذه المكننة أصبحت توفر مصنفاً معلوماتياً عقارياً يستعمل لأغراض التخطيط ودعم سلطة اتخاذ القرار في جميع الأمور العقارية بما في ذلك ما يتعلق بتملك غير اللبنانيين في لبنان.

وعلى صعيد مقرات أمانات السجل العقاري فقد تم ترميم بناية مكرزل حيث أصبحت مقراً لمديرية الشؤون العقارية وأمانة السجل العقاري المركزي في بيروت، وقد تم إستئجار وتجهيز مقرات جديدة لأمانة السجل العقاري في المتن والنبطية وتأمين وتجهيز مبنى الدوائر العقارية في الشمال وإضافة وتجهيز بناء للأمانة في زحلة في البقاع، وقد كان لتأمين المباني وتوفير المفروشات والتجهيزات الحديثة والمطبوعات الاثر الطيب لدى المواطنين الذي انعكس ارتياحاً من قبلهم وإقبالاً على تنفيذ معاملاتهم وتنامي الثقة بعودة الدولة وقيامها بواجباتها تجاه مواطنيها.

ثانياً: مصلحة المساحة:

بسبب الوضع السيئ الذي كانت تعاني منه مصلحة المساحة، فقد تم ومنذ العام 1993 البدء بوضع خطة لتطوير العمل في هذه المصلحة. وعلى ذلك، فقد تم البدء بتنفيذ هذه الخطة عبر المباشرة بتحضير الكادر البشري والفني، ترميم الخرائط القديمة الموجودة، إعادة تكوين الخرائط المفقودة التي إحترقت أو سرقت أو أتلفت أثناء الأحداث ورسم الخرائط الجديدة. كذلك فقد تم لاحقاً وبالتعاون مع البنك الدولي وكما هو الحال بالنسبة لمديرية الشؤون العقارية وإطلاق مشروع الإصلاح فيها، فقد تمّ تأمين القروض اللازمة من البنك الدولي لإجراء عملية التطوير، حيث تم في مطلع العام 1998 تلزيم الشركة الهولندية ILLIS بإنجاز مشروع مكننة خرائط المساحة ومسح وكيل المناطق العقارية اللبنانية والعمل على تحويل خرائط المساحة من رسمية إلى رقمية تتبع أرقى مواصفات الدقة والجودة العالمية، لكن كل ذلك عاد إلى التوقف في نهاية العام 1998 ولغاية العام 2000 كما كان الحال بالنسبة للدوائر العقارية وعادت عجلة العمل مع مجيء الحكومة الجديدة.

وفي نهاية العام 2000 تمت العودة إلى متابعة العمل في هذا المشروع (البرنامج الإصلاحي) وذلك بالتعاون مع الشركة الهولندية. بناء على ذلك، فقد تم إنجاز ما يلي:

I - فيما خصّ المناطق الممسوحة نهائياً:

هذه المناطق كانت تشكل ما نسبته 50% من مساحة الأراضي اللبنانية، والتي كان يصدر لها سندات ملكية.

قامت الشركة الهولندية ILLIS بإنجاز ومكننة ما نسبته 47% من كامل المناطق الممسوحة نهائياً وحيث قامت الإدارة بتلزيم مكننة 56 منطقة عقارية مساحتها 30,235 هكتار تشكل ما نسبته 3 % من أصل 50% أعلاه.

تم إنجاز 55 منطقة مساحتها 29,528 هكتار.

ما زال قيد الإنجاز منطقة واحدة مساحتها 707 هكتار.

II – المناطق المحددة والمحررة وغير المكالة:

نعني بها المناطق التي يعرف لكل عقار فيها أسم المالك والمحتويات والوقوعات والإنتفاعات أسوة بالعقارات الموجودة في المناطق الممسوحة نهائياً، لكن مساحة العقار غير مكالة ولا تظهر على الصحيفة العقارية أو على "شهادة القيد" (إن العقارات في المناطق المحددة والمحررة غير المكالة يصدر لها "شهادة القيد" بينما العقارات في المناطق الممسوحة نهائياً يصدر لها "سندات الملكية").

هذه المناطق كانت تشكل ما نسبته 30% من مساحة الأراضي اللبنانية والتي يصدر لعقاراتها شهادات قيد.

يبلغ عدد هذه المناطق 510 مساحتها حوالي 300,000 هكتار.

تم تلزيم 153 منطقة مساحتها 35,680 هكتار تشكل ما نسبته 4% من أصل 30% أعلاه.

تم إنجاز 127 منطقة مساحتها 27,176 هكتار تشكل ما نسبته 3% من أصل 30% أعلاه.

ما زال قيد الإنجاز 26 منطقة.

هذه المناطق لا خوف على الملكية فيها كونها محددة ويمكن إجراء جميع المعاملات العقارية على العقارات التي تتضمنها، لكن تبقى مساحتها غير نهائية.

لقد تم تأخير العمل على مكننة هذه المناطق لأسباب موجبة كان يفرضها الواقع الموجود، حيث تم في الماضي وفي فترة الحروب المتعاقبة استغلال حالات الفوضى وعدم تواجد رقابة فاعلة من الدوائر الرسمية المختصة القيام بمسح غير دقيق لعدد كبير من العقارات في هذه المناطق وإعطاء رخص بناء عليها، تم بنتيجتها إيجاد واقع جديد غير سليم، حيث شيدت مباني كثيرة بل قرى بكاملها على مثل هذه العقارات وأصبح من الصعب بل من المستحيل تصحيح خرائط المساحة من جديد مع وجود أبنية قد تكون أغلبها مخالفة (إن الخطأ في احتساب مساحة الأرض يؤدي إلى خطأ في احتساب المساحات المبنية وبالتالي فإن زيادة مساحات الأرض عن طريق الخطأ يؤدي إلى زيادة المساحات القصوى وفق قانون البناء وبالتالي حصول مخالفات بناء).

وبما أن المكننة كانت تحتم الانتقال من الخرائط الرسمية إلى الخرائط الرقمية في عملية التحديد والكيل، فإن اعتماد الخرائط الرقمية كان يحتم أن ينتج عنه عدم تطابق الخرائط القديمة مع الخرائط الجديدة لنفس العقار مما يؤدي إلى وجود فروقات في مساحات العقارات التي كان قد تم إصدارها قديماً بالمقارنة مع المساحات بعد اعتماد المكننة لذات هذه العقارات مما يؤدي إلى فوضى جديدة وإشكالات ومشاكل كبيرة.

إننا نرى بأن الحل الوحيد لحل الإشكالية الناتجة عن تحويل الخرائط الرسمية إلى رقمية في هذه المناطق واختلاف مساحات العقارات فيها، هو في العمل على استصدار قانون في المجلس النيابي يعتمد إعفاءات للعقارات التي بني عليها سابقاً اختلفت مساحتها حالياً وتطبيق القوانين المرعية الإجراء على العقارات الممكنة والتي لم يتم البناء عليها بعد.

III – المناطق غير المحددة وغير المحررة (علم وخبر):

هذه المناطق مساحتها حوالي 200,000 هكتار وتشكل ما نسبته 20% من مساحة الأراضي اللبنانية.

تم تلزيم 153 منطقة تشكل مساحتها ما نسبتها 8% من أصل 20%.

وقد تم إنجاز 86 منطقة تشكل مساحتها ما نسبته 4% من المساحة الإجمالية لمناطق "علم وخبر".

ما زال قيد الإنجاز 67 منطقة تشكل مساحتها ما نسبته 4% من المساحة الإجمالية لمناطق "علم وخبر".

إن السعي إلى أولوية إنهاء العمل في المناطق "علم وخبر" ضروري جداً لجعل هذه المناطق ممسوحة نهائياً للحصول على سندات ملكية للعقارات التي تكثر عليها الدعاوى العقارية على الملكية وتثبيت الملكية والدعاوى على الحدود، هذا بالإضافة إلى عدم الاستفادة من إمكانية الحصول على قروض وتأمينات من البنوك نتيجة وضع ملكية هذه العقارات الحالي (علم وخبر<)

من المفيد الإشارة في هذا المجال إلى أنه كان قد توقف كيل هذه العقارات في فترة سابقة بسبب حالة التهجير القسري الداخلي وتواجد المهجرين في بيوت وعقارات لا يملكونها وذلك للمحافظة على الملكية وخوفاً من سوء إستخدام عمليات التحديد والتحرير وعدم دقتها حيث أنه كان يكفي أثناء عملية تحديد وتحرير العقارات وتحديدها الاستعانة بشهادة المختار وسؤال المتواجد في العقار عن سنين تواجده في العقار لكي تتم عملية التمليك لغير المالكين الحقيقيين.

ولقد اقتضى تنفيذ (هذا المشروع) مشروع مكننة خرائط المساحة إنجاز ما يلي:

أ – تحويل خرائط المساحة إلى مصنف رقمي يحفظ في الحاسوب (حوالي سبعة آلاف خريطة).

ب –تصميم وتنفيذ أنظمة المعلوماتية اللازمة لإدارة معاملات المساحة والتقارير الإدارية في مصلحة المساحة ودوائرها وفقاً للتالي:

1 –نظام تسجيل معلوماتي موحد في دوائر المساحة يتيح إمكانية تصريف المعاملات يومياً، واحتساب الرسوم، واستخراج التقارير الدورية للمصلحة عن هذه العمليات.

2– نظام معلوماتي مركزي في المصلحة يتيح إمكانية تجميع خريطة مساحة موحدة لجميع المناطق الممسوحة نهائياً في لبنان، واستخراج المعلومات منها وتصنيفها على أسس تحددها المصلحة، وذلك تمهيداً لاعتماد نظام معلوماتي جغرافي (GIS) في لبنان، ووضع هذه المعلومات في تصرف الدوائر المختصة لاعتمادها في أعمال التخطيط والتنمية.

ج –تقديم وتركيب أجهزة حاسوب مع البرامج اللازمة إلى مصلحة المساحة وكل الدوائر التابعة لها وفقاً لدفتر الشروط.

د – تدريب موظفي مصلحة المساحة على إدارة واستخدام النظام الجديد.

هـ– صيانة الأجهزة التي يتم تركيبها وفقاً للمواصفات المحددة في دفتر الشروط.

ويمكن تبيان التحسن الذي تحقق في خدمات دوائر المساحة، جراء تطبيق هذا المشروع، من خلال الجدول المقارن التالي والذي يُبيّن كيفية استصدار إفادة مساحة قبل وبعد إجراء عمليات المكننة:

المعاملة	الطريقة اليدوية (ما قبل المكننة)	الطريقة الحديثة (بعد استخدام المكننة)
إصدار إفادة مساحة:	* البحث في الملفات عن الخريطة التي تحتوي رقم العقار المطلوب. * رسم حدود العقار يدوياً على ورق كالك. * تدقيق الرسم اليدوي. * تصوير الرسم على النموذج الخاص بالإفادة. * المصادقة على الإفادة. * تسليمها إلى المواطن.	* إدخال رقم العقار إلى النظام الإلكتروني. * طباعة الإفادة. * المصادقة على الإفادة. * تسليمها إلى المواطن.
الوقت الذي يستلزمه إصدار الكفالة:	**ثلاثة أيام**	**الوقت: ثلاث دقائق.**

من جهة أخرى، فقد طرأت تحسينات كبيرة على خدمات المساحة والتي سوف تستكمل لدى الانتهاء من المشروع في منتصف السنة القادمة، حيث من المتوقع إيجاز تحقيق التحسينات التالية:

التحسينات الحاصلة في نظام التعامل الممكنن الحالي

مسار إلكتروني لتتبع سير المعاملات تلقائياً بما يضفي على سير المعاملة عنصر الشفافية:

- نظام إلكتروني لتسجيل وإثبات أولوية المعاملة حيث يعتمد دمغ التاريخ تلقائياً على المعاملة.
- تقصير الوقت التي تستغرقه المعاملة فقد كان يستغرق تحضير إفادة المساحة وتسليمها إلى المواطن قرابة ثلاثة أيام وأصبحت الآن تسلم عند الطلب.
- توحيد جميع العمليات العقارية.

خدمات جديدة ناتجة عن المكننة:

- إمكانية وضع نظام تعامل عن بعد مع مجموعات مهنية مختصة لقاء اشتراك سنوي (المصارف، المكاتب العقارية، إلخ...).